PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

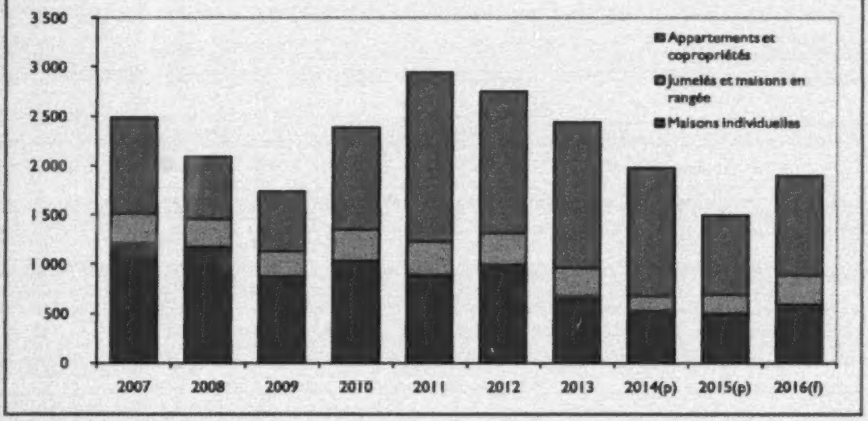
Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants

- Les mises en chantier d'appartements seront à la baisse en 2015 avant de regagner du terrain en 2016
- La croissance du prix des propriétés MLS® sera inférieure au taux d'inflation pour la période visée par les prévisions
- Les mises en chantier de maisons individuelles demeureront sous la moyenne historique de 10 ans
- Le taux d'inoccupation croîtra en raison de la hausse de l'offre d'appartements

Figure 1

Construction selon le type de logement
par année, RMR de Halifax



Source et prévisions : SCHL

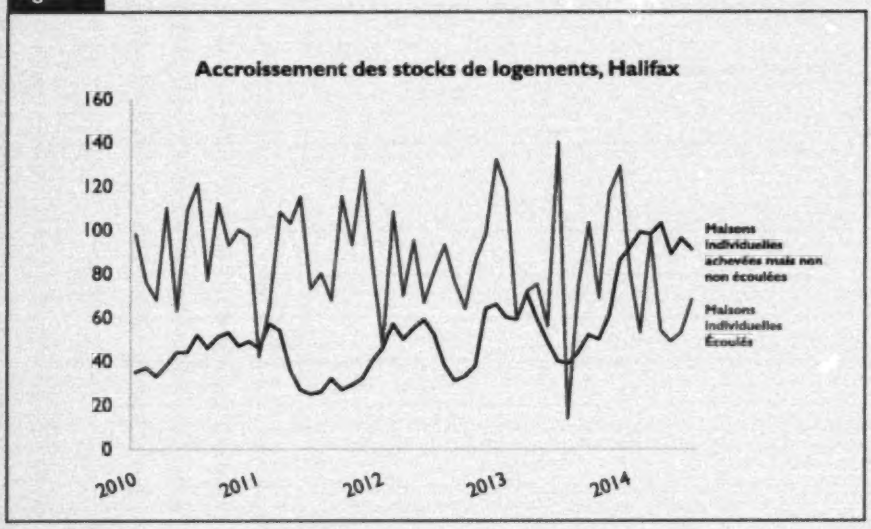
Table des matières

1 Faits saillants
2 La part du marché des mises en chantier est favorable à la construction de logements collectifs
4 Les ventes MLS® en 2013 établissent de nouvelles tendances
4 Les logements construits expressément pour la location alimenteront le marché de l'habitation
5 La croissance de l'emploi et de la population est immobile
6 Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015
7 Risques associés aux prévisions
7 Tendances en bref
8 Resumé des prévisions
9 Définitions et méthodes d'enquête
11 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



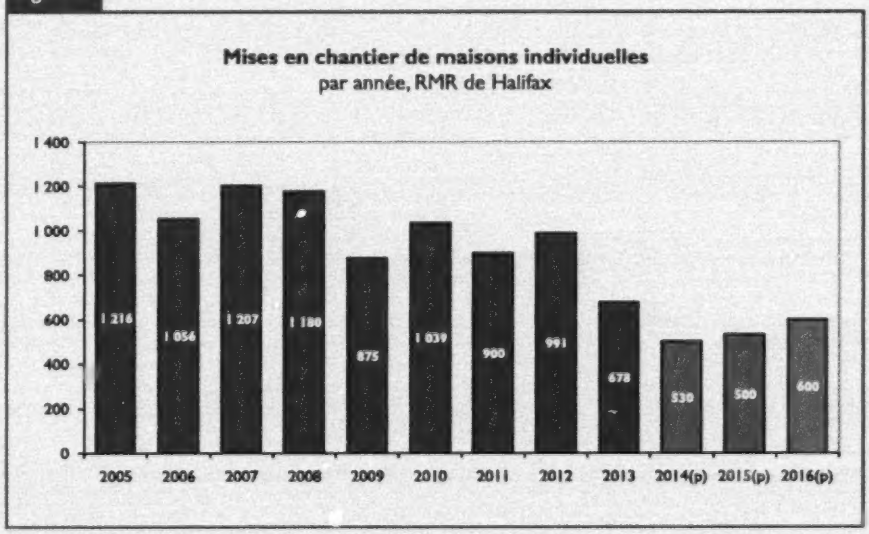
Source : SCHL

La part du marché des mises en chantier est favorable à la construction de logements collectifs

Bien que le taux d'intérêt affiché devrait légèrement augmenter au cours des prochaines années et, de ce fait, stimuler la demande, les facteurs économiques et démographiques fondamentaux relativement faibles feront reculer le marché de l'habitation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax pendant la période prévisionnelle. Le recul observé en 2013 montre que le marché de l'habitation local connaîtra une tendance à la baisse. Ainsi, selon les prévisions, le total des mises en chantier se chiffrera à 1 980 en 2014, à 1 500 en 2015 et atteindra 1 900 en 2016. Bien que les appartements (locatifs et en copropriété) constitueront la plus grande part des mises en chantier d'habitations au cours des trois prochaines années, on prévoit une diminution du nombre d'habitations commencées en 2015, ce qui réduira le rythme de la construction résidentielle avant qu'elle ne connaisse un regain en 2016. Les stocks élevés de maisons individuelles non écoulées encourageront les promoteurs à freiner leurs ardeurs au cours de l'horizon prévisionnel.

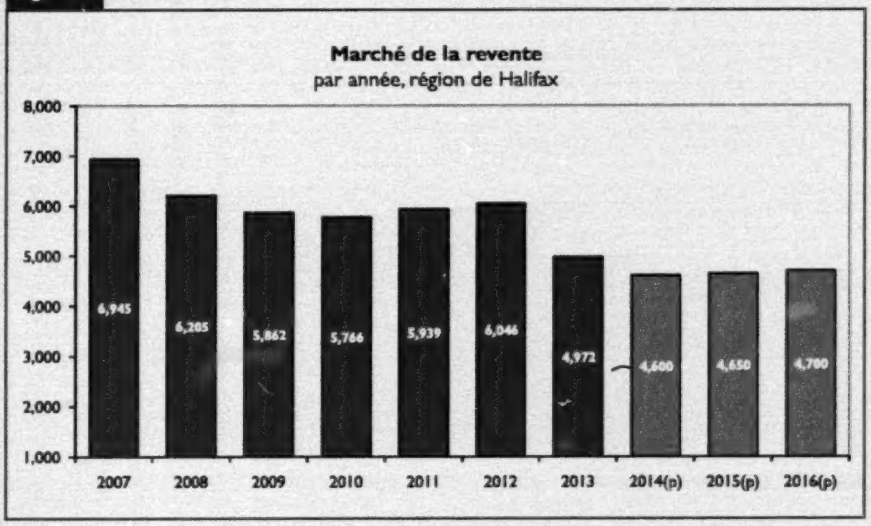
Depuis 2011, les mises en chantier de logements collectifs ont représenté environ 70 % du total des mises en chantier par année. Cette tendance devrait se poursuivre au cours de l'horizon prévisionnel. Dans le passé, la très grande majorité de ces mises en chantier avait tendance à être destinée expressément à la location. Toutefois, une part grandissante devrait être offerte sous forme de copropriétés cette année et l'an prochain. Deux réalités du marché peuvent expliquer la hausse des mises en chantier de copropriétés. Ce type de logement est généralement situé au centre-ville et offre un accès supérieur aux commodités et aux services. Cet attrait, jumelé à des normes de design élevées, fait des copropriétés un choix intéressant pour les accédants à la propriété, les propriétaires investisseurs ou les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison. De plus, la construction de 3 500 logements locatifs depuis décembre 2012 a entraîné une hausse du taux d'inoccupation, ce qui a encouragé les promoteurs à varier l'offre immobilière. Par conséquent, sur les 1 450 logements collectifs prévus cette année, 1 300 seront

Figure 3



Source et prévisions : SCHL

Figure 4



Source : Nova Scotia Association of REALTORS® et ACI
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble
Prévisions : SCHL

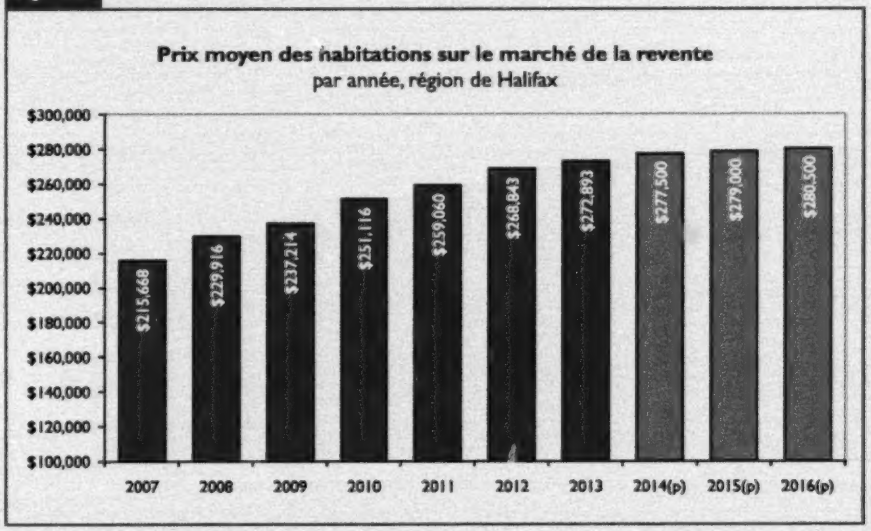
des appartements. En 2015, il faut s'attendre à un léger recul des mises en chantier de logements collectifs, soit un total de 1 000 unités (dont 800 appartements), avant une reprise progressive en 2016 où 1 300 logements collectifs (dont 1 000 appartements) seront construits. Le recul prévu en 2015 est tributaire des échéanciers, et non d'une baisse de la demande, car un plus petit nombre d'immeubles devraient être commencés.

Depuis le début de 2014, le marché des maisons individuelles neuves a maintenu le même rythme qu'en 2013. Les 678 mises en chantier enregistrées en 2013 ont représenté un recul de 30 % par rapport à la moyenne de 10 ans qui se chiffre à 991. La tendance au cours de l'horizon prévisionnel sera un prolongement des moyennes enregistrées en 2013 et en 2104. La croissance rapide des prix au cours de la dernière décennie et la faible croissance de l'emploi au cours des cinq dernières années continuent d'entraîner un décalage du nombre de mises en chantier de maisons individuelles. À ce jour, par contre, les stocks de maisons achevées mais non écoulées exerceront une pression à la baisse sur les nouvelles constructions pendant la période prévisionnelle. En effet, on compte généralement de 30 à 50 logements non écoulés entre avril et septembre. Toutefois, ces volumes ont augmenté en 2014 pour atteindre de 80 à 100 logements.

Cela est également vrai en ce qui a trait aux ventes depuis le début de l'année. On a compté 546 unités vendues, contre 856 en 2013. L'accroissement des stocks devrait influer sur les mises en chantier de l'horizon prévisionnel, car les ventes de logements devraient précéder certaines mises en chantier.

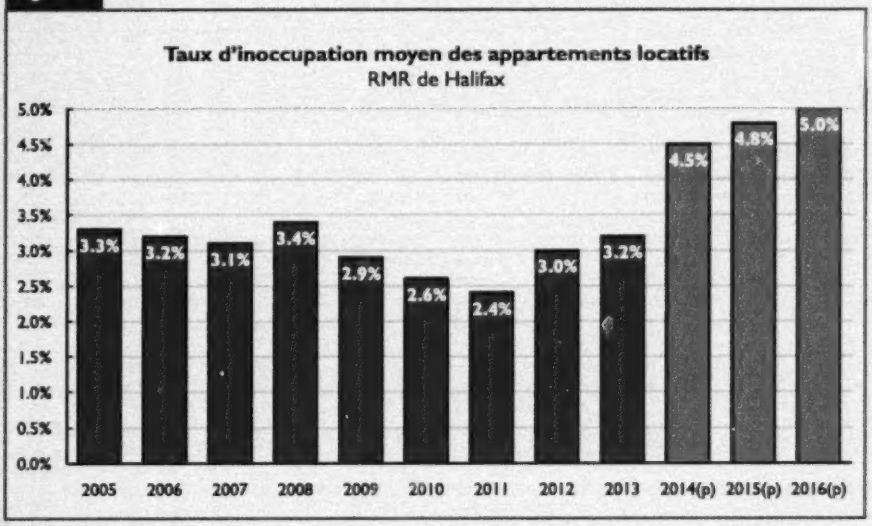
Le recul des mises en chantier n'a toujours pas eu d'incidence importante sur le prix des maisons neuves. En août, le prix moyen d'une maison individuelle se chiffrait à 417 954 $ et le prix médian était de 379 000 $, ce qui implique que les maisons plus chères que la moyenne exercent une pression à la hausse sur les prix. Bien que dans les sous-marchés l'écart entre le prix moyen et le prix médian soit mince, Bedford-Hammonds Plains a affiché un prix médian de 449 900 $

Figure 5



Source: Nova Scotia Association of REALTORS® et ACI
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble
Prévisions : SCHL

Figure 6



Source et prévisions : SCHL

et un prix moyen de 540 135 $, et le secteur Sud-Ouest du comté de Halifax a enregistré un prix médian de 397 000 $ et un prix moyen de 460 127 $. L'asymétrie du prix moyen montre que certaines maisons construites dans ces deux sous-marchés sont beaucoup plus chères que le prix de vente moyen d'une maison individuelle. Même si plus de 25 % de toutes les maisons neuves ont été écoulées dans ces deux sous-marchés, le prix moyen est contrebalancé par celui des sous-marchés de Fall River-Beaver Bank et du secteur Est du comté de Halifax où les terrains valent moins.

Comme l'accroissement des stocks, la faible croissance de l'emploi et les prix plus élevés feront basculer la demande vers le marché de la revente ou le marché locatif, il faut s'attendre à ce que les mises en chantier de maisons individuelles atteignent 530 unités en 2014. Bien que le produit intérieur brut ait atteint 2 % pendant deux trimestres consécutifs, il n'a pas été associé à la création d'emplois en Nouvelle-Écosse. En 2015, les mises en chantier devraient demeurer faibles (500) avant de rebondir à 600 en 2016. En ce qui a trait aux prix, la croissance restera en deçà du taux d'inflation et devrait augmenter légèrement au cours de l'horizon prévisionnel.

Les ventes MLS® en 2013 établissent de nouvelles tendances

Malgré un peu moins de 5 000 transactions conclues l'an dernier, les ventes MLS® ont diminué d'environ 20 % par rapport à la moyenne de dix ans, qui s'élève à 6 000 ventes. À la fin d'août 2014, les ventes se chiffraient à 3 363, ce qui représente un déficit de plus de 300 ventes en comparaison avec l'an dernier. Ces données semblent indiquer que les ventes prévues cette année devraient atteindre 4 600 unités. La période prévisionnelle pour 2015 et 2016 affichera des gains modestes (4 650 et 4 700 ventes, respectivement).

Vu que le nombre d'inscriptions courantes a augmenté dans l'ensemble des sous-marchés, les volumes de ventes sont encore plus faibles. La RMR de Halifax a enregistré 4 500 inscriptions courantes à la fin août, ce qui représente une hausse supérieure à 10 % dans les sous-marchés de la RMR. Le nombre d'inscriptions courantes dans la ville de Halifax a augmenté de 20 % pour atteindre 934, tandis qu'à Dartmouth, il a augmenté de 18 % et a atteint 828.

La combinaison du faible volume de ventes et du nombre élevé d'inscriptions porte à croire que les conditions du marché seront favorables aux acheteurs pendant la période prévisionnelle. Par conséquent, la croissance des prix devrait être inférieure au taux d'inflation pour cette même période.

À la fin août, le prix de vente MLS® moyen d'une maison a atteint 278 063 $, contre 274 717 $ en 2013. La hausse de 1,2 % du prix de vente moyen cette année vient soutenir la conjoncture d'un marché d'acheteurs, laquelle devrait demeurer telle quelle tout au long de l'horizon prévisionnel. Cette hausse modeste devrait se chiffrer à 1 % à la fin de l'année, ce qui serait inférieur au taux mesuré par l'Indice des prix à la consommation de 1,9 % enregistré en Nouvelle-Écosse jusqu'à maintenant cette année. La prévision en ce qui a trait aux prix suit une trajectoire similaire, car ils devraient augmenter d'environ 0,5 % chaque année et le prix MLS® moyen devrait atteindre 279 000 $ en 2015 et 280 500 $ en 2016.

Bien que, dans les villes de Halifax et de Dartmouth, on ait fait état de baisses de prix de 1,4 et 2,0 % respectivement, c'est à Bedford-Hammonds Plains (1,2 %), dans le

secteur Est du comté de Halifax (3,4 %) et à l'extérieur de la RMR de Halifax (5,1 %) qu'on a enregistré les gains les plus importants.

Un autre facteur pouvant dénoter un marché d'acheteurs est le rapport ventes-nouvelles inscriptions qui varie cette année entre 38 et 44 %. Normalement, un marché équilibré présente un ratio allant de 45 à 55 %. Le ratio cette année semble indiquer qu'au cours des deux dernières années, le marché est passé à un marché d'acheteurs. De plus, le nombre de jours moyen où une habitation est sur le marché fournit un indicateur clé qui permet d'évaluer la dynamique du marché de l'habitation. En 2014, il faut maintenant huit jours de plus pour vendre une maison. Dans la RMR de Halifax, les habitations demeurent sur le marché en moyenne 99 jours, contre 91 dans le passé. Les marchés où les habitations se vendent d'habitude assez rapidement, comme celui de la ville de Halifax (82 jours) et celui de la ville de Dartmouth (69 jours), ont également vu leur moyenne monter à 93 et 87 jours, respectivement.

Ces tendances actuelles constatées sur le marché de la revente devraient persister et demeurer enracinées dans le marché MLS® de Halifax pendant la période visée par les prévisions. Les ventes et les prix devraient augmenter légèrement en 2015 et en 2016. Toutefois, le volume des ventes demeurera 20 % sous la moyenne de 10 ans, et cette tendance continuera de définir le marché de l'habitation pendant la période visée par les prévisions. La demande soutenue pour des appartements locatifs continuera de gruger les marchés du neuf et de la revente, ce qui maintiendra les conditions favorables aux acheteurs en 2015 et en 2016.

Les logements construits expressément pour la location alimenteront le marché de l'habitation

Les mises en chantier de logements construits expressément pour la location devraient demeurer au-delà de la moyenne de 10 ans au cours de l'horizon prévisionnel. L'achèvement de plus de 2 100 logements locatifs en 2013 fera grimper le taux d'inoccupation à 4,5 % en 2014, à 4,8 % en 2015, et à 5,0 % en 2016. Cette année, par contre, seules 409 unités ont été achevées jusqu'à maintenant en 2014, ce qui devrait laisser plus de temps pour écouler les logements achevés en 2013. L'univers du marché local a crû de 2 % l'année dernière, et la demande de logements locatifs continue de contrebalancer une portion importante de l'offre de nouveaux logements.

Au cours des cinq dernières années, dans la RMR de Halifax, on a surtout construit des appartements locatifs, même si on devrait en 2014 et durant l'horizon prévisionnel construire un nombre croissant de copropriétés. En 2012, 1 437 appartements ont été commencés à Halifax. Ce nombre est demeuré presque inchangé en 2013 avec 1 474 unités. Les prévisions sont de 1 300 appartements mis en chantier en 2014, 800 en 2015 et 1 000 en 2016. Les variations de l'offre pour la période prévisionnelle s'expliquent moins par le marché, mais plus par le nombre moins élevé d'ensembles de logements prévus en 2015-2016.

Selon les prévisions, la demande de logements locatifs demeurera forte tout au long de la période prévisionnelle. Les stocks de logements récents, qui privilégient l'espace et la finition haut de gamme, ont attiré plusieurs jeunes retraités qui, au cours des dernières années, ont généré une forte demande de logements d'un seul étage qui ne nécessitent pas d'entretien. En 2006, plus de 35 % des ménages locataires étaient âgés de plus de 55 ans. La tendance devrait se maintenir au cours de l'horizon prévisionnel.

Le loyer moyen devrait augmenter pendant cette période, principalement en raison de l'ajout de logements récents et plus luxueux à l'univers local. Les logements récents se louent généralement beaucoup plus cher que les autres, ce qui exercera une pression à la hausse sur le prix des loyers. Le loyer moyen des logements de deux chambres devrait atteindre 995 $ en 2014 avant de grimper à 1 015 $ en 2015 et à 1 025 $ en 2016.

La croissance de l'emploi et de la population est immobile

Au cours des dernières années, la croissance démographique dans la RMR de Halifax a été attribuable presque exclusivement à la migration. Cependant, les données de 2014 indiquent une baisse notable du nombre de migrants qui s'établissent à Halifax. La migration nette enregistrée à la fin de 2013 se chiffrait à 551 migrants, ce qui dénote des niveaux de migration semblables à ceux du début des années 2000, période d'émigration importante vers l'Ouest canadien. Par conséquent, la population de la RMR de Halifax a augmenté d'approximativement 1 800 personnes. La migration devrait demeurer dans la fourchette enregistrée en 2013 et contribuer minimalement à la formation des ménages dans la RMR de Halifax.

En Nouvelle-Écosse, la croissance économique devrait se chiffrer à

0,5 % en 2014. Cette croissance à l'échelle de la province sera largement influencée par la performance de Halifax et la production gazière à l'île de Sable et à Deep Panuke. Pour ce qui est de l'emploi, les secteurs à temps partiel et à temps plein ont tous deux enregistré des pertes en glissement annuel à la fin août. L'absence de croissance de l'emploi a aussi coïncidé avec la diminution du taux de chômage, qui est passé de 6,4 à 6,1 %, et qui peut être attribuable à la décroissance de la population active ou aux gens qui quittent le marché du travail.

La progression des postes à plein temps est un facteur déterminant de la demande de logements, puisque ce type d'emplois procure souvent aux personnes la sécurité et la stabilité nécessaires pour accéder au crédit. La croissance de l'emploi est stable cette année, mais l'emploi a temps plein s'est accru de 0,3 % depuis le début de l'année. Il devrait y avoir une progression modeste de l'emploi dans la RMR de Halifax au cours de la période de prévision, par suite d'un accroissement de l'activité dans le secteur manufacturier et de l'aménagement des terrains devant servir à la construction navale.

Dans la RMR de Halifax, les salaires réels devraient augmenter légèrement au cours du deuxième semestre de 2014. Les salaires nominaux ont grimpé de 2,3 % pour atteindre 848,62 $ à la fin août. La hausse de la rémunération, corrigée de l'inflation, a une incidence sur la demande d'habitations, puisqu'elle accroît le choix de logements pour le consommateur. Le consommateur qui jouit d'un revenu discrétionnaire plus élevé dispose d'un plus vaste éventail d'options et peut par conséquent choisir d'accroître ses dépenses en matière de logement en consacrant davantage d'argent au loyer, en accédant à la propriété ou en investissant sur le marché de l'habitation. Malgré cela, la tendance la plus récente montre que les gens dépensent cette augmentation du revenu discrétionnaire à des biens à la consommation, puisque les ventes au détail en juillet 2014 ont affiché des gains de 3,9 % par rapport à juillet 2013.

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient rester bas par rapport aux années passées, ce qui continuera d'alimenter la demande de logements.
Emploi	L'emploi est demeuré relativement stable au cours des quatre dernières années dans la RMR de Halifax. Des pertes minimes ont été enregistrées au cours des huit premiers mois de 2014, et elles ont été accompagnées d'un recul de la population active. Le niveau d'emploi demeure constant et continue de soutenir la demande de logements.
Revenus	La hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne a dépassé le taux d'inflation en 2014 dans la RMR de Halifax. Cette augmentation du revenu discrétionnaire devrait stimuler la demande de logements.
Migration nette	Dans l'ensemble de la Nouvelle-Écosse, l'émigration a connu une tendance à la hausse en 2014, ce qui a exercé une pression négative sur la demande de logements. Toutefois, des gains antérieurs dans la RMR de Halifax continuent de contribuer à la demande de logements.
Accroissement naturel de la population	Dans la RMR de Halifax, la croissance démographique est faible et influencera la demande de logements dans les mois à venir.
Marché de la revente	Compte tenu de la baisse des ventes et de l'accroissement de l'offre, le marché de la revente devrait demeurer favorable aux acheteurs dans la RMR de Halifax.
Autres	Les préparatifs liés à la construction navale sont en cours, et cette activité contribuera à la demande de logements en 2015. Le produit intérieur brut commence à récolter les bénéfices de l'accroissement de la production gazière à Deep Panuke et du soutien additionnel destiné aux nouvelles activités d'exploration gazière.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Une baisse notable de l'immigration internationale pourrait limiter la demande sur l'horizon prévisionnel.
- Si la reprise économique aux États-Unis ou la croissance des pays émergents est plus forte que prévu, l'économie canadienne en serait favorisée, ce qui contribuerait à faire augmenter l'activité sur le marché canadien de l'habitation.
- Le nombre d'habitations mises en chantier récemment devrait avoir une incidence à court terme sur le nombre d'unités nouvellement achevées et inoccupées en stock pendant la période prévisionnelle. Si les stocks augmentent plus vite que prévu, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs ensembles. Il pourrait en résulter un ralentissement des mises en chantier d'habitations plus important que prévu.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains rendent l'économie provinciale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cela risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et de façon plus générale sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Les récents volumes de mises en chantier d'appartements devraient avoir un effet sur le taux d'inoccupation plus tard en 2014, en 2015 et en 2016. Si le taux d'inoccupation s'élève plus rapidement que prévu, les chantiers de construction pourraient être retardés.

Résumé des prévisions
RMR de Halifax
Automne 2014

	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	900	991	678	530	-21,8	500	-5,7	600	20,0
Logements collectifs	2 054	1 763	1 761	1 450	-17,7	1 000	-31,0	1 300	30,0
Jumelés	170	190	120	75	-37,5	125	66,7	150	20,0
Maisons en rangée	160	136	167	75	-55,1	75	0,0	150	100,0
Appartements	1 724	1 437	1 474	1 300	-11,8	800	-38,5	1 000	25,0
Tous types de logement confondus	2 954	2 754	2 439	1 980	-18,8	1 500	-24,2	1 900	26,7
Prix moyen ($)									
Logements individuels	400 405	426 885	396 929	405 000	2,0	420 000	3,7	440 000	4,8
Prix médian ($)									
Logements individuels	360 000	379 900	364 450	380 000	4,3	390 000	2,6	400 000	2,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,7	2,2	2,6	0,5	-	1,4	-	1,7	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 939	6 046	4 972	4 600	-7,5	4 650	1,1	4 700	1,1
Nouvelles inscriptions MLS®	10 160	10 336	10 450	10 550	1,0	10 550	0,0	10 700	1,4
Prix MLS® moyen ($)	259 060	268 843	272 893	277 500	1,7	279 000	0,5	280 500	0,5
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,4	3,0	3,2	4,5	1,3	4,8	0,3	5,0	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	925	954	976	995	1,9	1 015	2,0	1 025	1,0
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	223 900	225 100	227 300	228 400	0,5	228 400	0,0	229 600	0,5
Croissance de l'emploi (%)	1,3	0,5	1,0	0,5	-	0,0	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	6,0	6,1	6,6	6,6	-	6,6	-	6,4	-
Migration nette	4 755	3 139	551	900	63,3	900	0,0	1 200	33,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

** Variation supérieure à 200 %

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

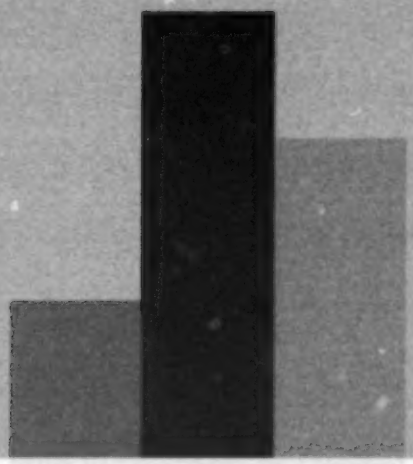
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64269_2014_B02